

HONGKONG & SHANGHAI BANKING CORP.

lwn.

CHAN OI LIN

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUALA LUMPUR

LIM BENG CHOON H

[SAMAN PEMULA NO. F1236 TAHUN 1985]

27 JULAI 1991

UNDANG-UNDANG TANAH: *Injunksi - Injunksi sementara menghalang pelelongan.*

UNDANG-UNDANG TANAH: *Lelong awam - Kebenaran menjual tanah kepada pihak ketiga - Tidak adil meneruskan lelong.*

Pada 4 Oktober 1986, Penolong Kanan Pendaftar (PKP) telah mengeluarkan perintah jualan tanah defendan dengan harga rizab RM280,000. Lelong awam pertama diadakan pada 6 September 1988 tetapi tidak ada pembeli. Atas permohonan plaintif, harga rizab telah diturunkan kepada RM226,800 dan lelong awam ditetapkan pada 10 Mei 1991.

Defendan membuat permohonan saman dalam kamar meminta Mahkamah, antara lain, mengeluarkan injunksi sementara menghalang lelong awam itu dilaksanakan. Sebagai alasan permohonan itu, defendan mengatakan bahawa plaintif telah membenarkan defendan menjual tanah itu kepada pihak ketiga (HTC) dan perjanjian jualan telahpun dibuat dengan HTC pada 22 Disember 1990 dengan harga jualan \$250,000. Seterusnya, 10% harga telahpun diserahkan kepada plaintif. Pembeli tanah itu bersedia membayar baki harga pada bila-bila masa tetapi plaintif tidak dapat menyerahkan dokumen hakmilik tanah itu kerana dokumen itu ada pada PKP untuk urusan lelong berkenaan.

Plaintif menentang permohonan defendan menggantung lelong awam itu. Plaintif mengatakan bahawa mengikut syarat kebenaran jualan tanah itu kepada HTC, pembeli dikehendaki membayar baki harga dalam tempoh 3 bulan dari tarikh perjanjian.

Defendan menjawab bahawa pembelinya sentiasa bersedia membayar baki harga itu tetapi plaintif gagal menyerahkan dokumen hakmilik berkenaan; oleh sebab itu, defendan juga berkata bahawa plaintif tidak lagi mempunyai hak untuk mengambil tindakan menjual tanah tersebut melalui perlelongan awam.

Diputuskan:

[1] Plaintif tidak memfailkan apa-apa affidavit jawapan menentang aduan-aduan yang ditimbulkan oleh defendan melalui affidavitnya. Kesannya, aduan-aduan defendan adalah benar tanpa dipertikaikan. Oleh itu, benarlah bahawa kegagalan plaintif menyerahkan dokumen hakmilik itu menyebabkan defendan enggan membayar baki harga. Dalam keadaan begini, tidak munasabah atau adil bagi Mahkamah membenarkan plaintif menjual tanah itu menerusi lelong awam.

[2] Oleh sebab pihak pembeli tidak mematuhi syarat, pihak defendan tidak mempunyai kuasa untuk meminta perintah-perintah seperti yang dipohon dalam saman dalam kamar. Plaintif telah menerima wang deposit dan mereka tidak lagi berhak menarik balik kebenaran mereka tanpa notis tuntutan.

- a** [3] Pembeli telah menyediakan wang tunai untuk membayar baki harga; oleh itu defendan tidak melanggar terma dan syarat yang dinyatakan dalam surat kebenaran plaintif.
- [4] Walaupun relif-relif yang diperintah oleh Mahkamah tidak diminta oleh pihak defendan melalui saman dalam kamar, Mahkamah berhak untuk memberi relif-relif tersebut. Berdasarkan permintaan defendan untuk “such further or other reliefs as this Honourable Court deems fit.”, Mahkamah boleh membenarkan relif-relif yang lain jikalau Mahkamah berpendapat relif-relief yang lain itu patut diberi untuk mencapai keadilan keatas kes ini.
- b** [5] Defendan dikehendaki menyerahkan baki harga kepada plaintif dalam tempoh satu bulan; dokumen hakmilik itu hendaklah dikembalikan oleh Mahkamah kepada plaintif dalam masa satu minggu.
- c** [*Perlelongan tanah digantungkan dengan syarat-syarat tertentu; kos dibayar oleh pihak plaintif.*]
- Kes-kes yang dirujuk:**
Alloy Automotive Sdn. Bhd. lwn. Pensahan Ironfield Sdn. Bhd. [1986] CLJ (Rep) 45 (diikuti)
Belmont Finance Corp. Ltd. lwn. Williams Furniture Ltd. & Ors. [1979] 1 All ER 118 (diikuti)
Tynte lwn. Buller [1854] 23 LJ Ch 504 (diikuti)
- d** *Bagi pihak plaintif - Aznam b. Mansor; T/n. Skrine & Co.*
Bagi pihak defendan - Thangaraj; T/n. Zainuriah & Thangaraj

PENGHAKIMAN

Lim Beng Choon H:

- e** Dalam kes ini pihak defendan memfailkan satu permohonan melalui saman dalam kamar pada 10 Mei 1991 untuk meminta perintah-perintah Mahkamah seperti berikut:
- f** (a) satu injunksi sementara untuk menghalang pihak plaintif iaitu HongKong and Shanghai Banking Corporation atau pekerja-pekerja atau agennya untuk menjalankan perlelongan awam tanah yang berkenaan yang mana perlelongan itu telah ditetapkan untuk dilaksanakan pada 10 Mei 1991;
- (b) selain daripada permintaan (a), pihak defendan juga meminta satu perintah pilihan atau perintah alternatif untuk menggantungkan perlelongan awam tersebut sehingga keputusan berkenaan dengan harga rizab tanah berkenaan ditimbangkan semula dan ditetapkan oleh Penolong Kanan Pendaftar (PKP);
- g** (c) juga satu perintah untuk PKP menimbangkan semula harga rizab supaya mencapai harga yang sewajarnya.
- Menurut saman untuk arahan yang difailkan oleh pihak plaintif pada 4 Oktober 1986 PKP mengeluarkan perintah jualan tanah yang didaftarkan di atas nama pihak defendan sebagai tuan punya tanah di bawah hakmilik C.T. No. 2399 Allotment No. 128 Sec.55 Bandar Kuala Lumpur (selepas ini dinamakan “tanah tersebut”). Harga rizab juga telah ditetapkan sebanyak RM280,000 dan mula-mula perlelongan tanah tersebut telah dilaksanakan pada 6 September 1988 tetapi perlelongan itu tidak berjaya kerana tiada pembeli. Oleh yang demikian pihak plaintif memohon kepada PKP sekali lagi untuk mengurangkan harga rizab. PKP meluluskan permohonan pihak plaintif dan harga rizab yang baru adalah sebanyak RM226,800 dan juga PKP menetapkan tarikh perlelongan tanah tersebut pada 10 Mei 1991. Keadaan inilah yang menyebabkan pihak defendan membuat permohonannya melalui saman dalam kamar ini.
- h**
- i**

Permohonan pihak defendan disokong dengan afidavitnya bertarikh 9 Mei 1991. Salah satu alasan dinyatakan dalam afidavitnya ialah pihak plaintif telah memberi kebenaran kepada pihak defendan untuk menjual tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan perjanjian jual beli persendirian. Menurut kebenaran pihak plaintif, satu perjanjian jual beli persendirian telah ditandatangani oleh pihak defendan sebagai penjual dengan seorang bernama Ho Teck Chan sebagai pembeli tanah tersebut pada 22 Disember 1990. Harga jualan tanah tersebut telah dipersetujui oleh kedua-dua pihak sebanyak RM250,000 dan pembeli telah pun menandatangani 10% iaitu RM25,000 kepada pihak plaintif. Pembeli tanah tersebut telah menyediakan pembayaran baki harga tanah tersebut dalam tempoh yang dijanjikan tetapi pihak plaintif tidak mempunyai hakmilik tanah tersebut kerana hakmilik itu telah diserahkan kepada PKP pada perlelongan awam yang lalu. Oleh yang demikian, peguamcara pembeli menyatakan dalam suratnya bahawa pihak plaintif perlu mengambil tindakan untuk mendapatkan kembali hakmilik tanah tersebut daripada PKP. Selepas perkara itu diselesaikan barulah pembeli akan membayar baki harga tanah tersebut. Pihak plaintif tidak mahu mengikut nasihat peguamcara pembeli dan enggan mengambil tindakan seperti yang dicadangkan. Oleh yang demikian perkara ini tidak dapat diselesaikan.

a

b

c

Perbicaraan permohonan pihak defendan bermula pada 10 Mei 1991. Dalam hujahnya, Peguam plaintif mengatakan bahawa arahnya ialah untuk membuat bantahan tentang permohonan penggantungan jualan tanah tersebut dengan cara perlelongan awam. Walaupun Peguam bersetuju bahawa plaintif telah memberi kebenaran kepada defendan bagi menjual tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan harga RM250,000 tetapi satu hal yang penting ialah kebenaran itu diberi tertakluk dengan syarat-syarat yang dinyatakan dalam surat kebenaran bertarikh 13 November 1990 (lihat surat tersebut yang dilampirkan dengan afidavit pihak defendan kandungan 30 sebagai exhibit 'C07') Selaras hujah Peguam, syarat paling penting ialah syarat (3) dalam surat tersebut yang mana pihak plaintif menyatakan baki tebusan tanah tersebut terpaksa dibayar dalam tempoh 3 bulan selepas perjanjian jual beli ditandatangani oleh pihak defendan dan pembeli tanah tersebut.

d

e

Oleh kerana pembeli tidak mematuhi syarat itu kesan daripada kebenaran yang diberi oleh plaintif yang lalu telah tamat selepas tempoh itu. Akibatnya pihak defendan tidak mempunyai kuasa untuk meminta perintah-perintah seperti yang tersebut dalam saman dalam kamarnya.

f

Sebaliknya Peguam pihak defendan mengatakan bahawa pembeli boleh membayar baki tebusan bila-bila masa jikalau pihak plaintif menyerahkan hakmilik tanah tersebut kepada pembeli. Untuk menyokong syor-syor pihak defendan, Peguam menunjuk pada surat bertarikh 3 Mei 1991 yang dihantarkan kepada PKP yang mana penulis surat itu ialah pembeli tanah tersebut, Ho Tek Chan dinyatakan seperti berikut (lihat exhibit 'CO-5' yang dilampirkan kepada afidavit yang menyokongkan permohonan defendan dalam kandungan 30):

g

Untuk maklumat tuan, pada 22 Disember 1990 saya telah membeli harta yang tersebut di atas daripada Chan Oi Lin @ Chan Yuet Chun dengan harga RM250,000 dimana harga pendahuluan sebanyak 10% telahpun saya bayar. Sesalinan surat perjanjian jual-beli tersebut dilampirkan disini untuk maklumat tuan.

Baki wang jualbeli telahpun saya sediakan untuk membayar kepada penjual. Memandangkan pihak bank tidak dapat melepaskan hakmilik tersebut, saya terpaksa menanggungkan pembayaran sehingga pihak bank dapat melepaskan hakmilik tersebut kepada saya.

h

Saya juga telah bersedia untuk menjelaskan segala baki harga jualbeli sebanyak RM225,000 pada bila-bila masa.

i

a Oleh yang demikian pihak plaintif tidak lagi mempunyai hak untuk mengambil tindakan supaya menjual tanah tersebut secara perlelongan awam.

b Saya telah mengkaji dengan teliti keterangan-keterangan affidavit pihak defendan dalam kes ini serta hujah-hujah kedua-dua Peguam masing-masing. Pada pendapat saya satu perkara yang penting ialah pihak plaintif tidak memfailkan apa-apa affidavit balasan menentang aduan-aduan yang ditimbulkan oleh pihak defendan melalui affidavitnya dalam kandungan 30. Kesannya memanglah aduan-aduan pihak defendan adalah benar tanpa pertikaian. Prinsip undang-undang umum (common law) yang menyokong syor-syor tersebut di atas telah ditetapkan mengikut kes *Tynte lwn. Buller* [1854] 23 LJ Ch 504 dan juga kes *Alloy Automotive Sdn. Bhd. lwn. Pensahan Ironfield Sdn. Bhd.* [1986] CLJ (Rep) 45 ms. 51. Oleh yang demikian memang benarlah bahawa kegagalan plaintif menyerahkan hakmilik tanah tersebut yang menyebabkan pihak defendan enggan membayar baki tebusan itu. Dalam keadaan begini maka tidak munasabah atau adil jika Mahkamah memberi kebenaran kepada pihak plaintif untuk menjual tanah tersebut secara perlelongan awam. Selain daripada itu pihak plaintif telah terima deposit sebanyak \$25,000 maka mereka tidak lagi mempunyai hak untuk menarik balik kebenaran diberi kepada pihak defendan tanpa notis tuntutan. Akhirnya saya berpuas hati bahawa pihak pembeli tanah tersebut telah menyediakan wang tunai untuk membayar baki tebusan bila-bila masa juga maka pihak defendan langsung tidak melanggar terma dan syarat dinyatakan dalam surat kebenaran pihak plaintif bertarikh 13 November 1990.

Menurut alasan-alasan tersebut di atas saya terpaksa mengeluarkan perintah seperti berikut:

- e**
1. Permintaan (b) dalam saman dalam kamar ini diluluskan iaitu perlelongan tanah tersebut digantungkan dengan syarat-syarat seperti berikut:
 - (a) Pihak defendan memberi satu akujanji kepada Mahkamah bahawa dia akan membayar baki harga jualan yang dipersetujui sebanyak \$225,000 kepada plaintif dalam tempoh sebulan daripada tarikh ini iaitu 10 Mei 1991;
 - (b) Hak milik tanah tersebut dikembalikan oleh Mahkamah kepada pihak plaintif dalam tempoh satu minggu;
 - f** 2. Lain-lain permintaan dalam saman dalam kamar ini dibatalkan.
 3. Pihak defendan membayar semua perbelanjaan berkaitan dengan perlelongan awam. (Selepas ini dipanggil "perintah tersebut").

g Berpunca dari perintah tersebut kebebasan diberi kepada pihak defendan untuk membuat apa-apa permohonan yang sesuai tentang memindah hakmilik di atas nama pihak pembeli tanah tersebut.

h Sungguhpun saya mengeluarkan perintah tersebut di atas namun ada satu lagi perkara yang patut di ambil kira. Perkara itu berkenaan dengan relif-relif diberi melalui perintah tersebut. Relif-relif itu tidak diminta oleh pihak defendan melalui saman dalam kamarnya. Tetapi pada pendapat saya, say berhak untuk memberi relif-relif seperti dinyatakan dalam perintah tersebut. Pendapat saya berdasarkan kepada alasan-alasan seperti berikut:

i Alasan pertama ialah dalam perenggan (e) saman dalam kamar ini, pihak defendan telah meminta such further or other reliefs as this Honourable Court deems fit.

Menurut permintaan ini, Mahkamah boleh membenarkan relif-relif yang lain jikalau Mahkamah berpendapat relif-relif yang lain itu patut diberi untuk mencapai keadilan ke atas kes ini.

Alasan kedua ialah dalam perenggan keempat afidavit sokongan pihak defendan (kandungan 30) dia telah menimbulkan aduan yang mana dia berkata bahawa sebenarnya pihak plaintif telah memberi kebenaran kepada dia untuk menjual tanah tersebut kepada pihak ketiga iaitu Ho Teck Chan. Selepas mendapati kebenaran tersebut barulah pihak defendan akan menandatangani satu perjanjian jualbeli dengan Ho Teck Chan. Disamping menandatangani perjanjian itu, Ho Teck Chan juga mendepositkan wang tunai sebanyak \$25,000 sebagai pembayaran 10% harga tanah tersebut dan wang itu telah diterima oleh pihak plaintif. Selain daripada itu apabila kes ini dibicarakan pada 10 Mei 1991 Peguam mewakili plaintif hanya berhujah bahawa pihak defendan tidak mematuhi terma-terma dinyatakan dalam surat kebenaran pihak plaintif bertarikh 13 November 1990. Begitu juga apabila peguam mewakili pihak defendan berhujah dalam perbicaraan kes ini dia menumpukan perhatian kepada menjawab isu yang dibangkitkan oleh Peguam yang mewakili plaintif. Namun begitu isu yang lain tidak ditimbulkan oleh kedua-dua Peguam. Oleh yang demikian saya berhak mengeluarkan relif-relif yang kaitan dengan isu itu walaupun defendan tidak minta dengan jelas dalam saman dalam kamarnya. Satu autoriti yang boleh menyokong pendapat saya ialah *Belmont Finance Corp. Ltd. lwn. Williams Furniture Ltd. & Ors.* [1979] 1 All ER 118 ms. 131-132 dimana Goff LJ berkata:

It is clear that a plaintiff cannot claim relief which is inconsistent with the relief that he has explicitly claimed; the authority for that is *Cargill v. Bower*. But it appears to me that the court **must have jurisdiction to grant any relief that it thinks appropriate to the facts as proved**; but if a party seeks to raise a new claim, which has not been adumbrated in his pleading, in the course of the trial, in my opinion the court should not give relief of that kind, at any rate without offering the opposing party an opportunity for an adjournment, and giving them an opportunity to say whether they have been taken by surprise, or have been prejudiced by the fact that that particular form of relief had not been explicitly claimed later.

(Saya menarik perhatian pada perkataan-perkataan yang diberi keutamaan).

Oleh yang demikian saya berpuas hati bahawa perintah yang adil diberi dalam kes ini ialah seperti tersebut di atas. Saya mengesahkan perintah itu. Kos prosiding ini dibayar oleh pihak plaintif kepada pihak defendan.

Also found at [1991] 3 CLJ 2092
